RENTAL MARKET REPORT

Oshawa

Canada Mortgage and Housing Corporation
www.cmhc.ca

Oshawa Vacancy Rate Higher in 2004

October 2004 Survey

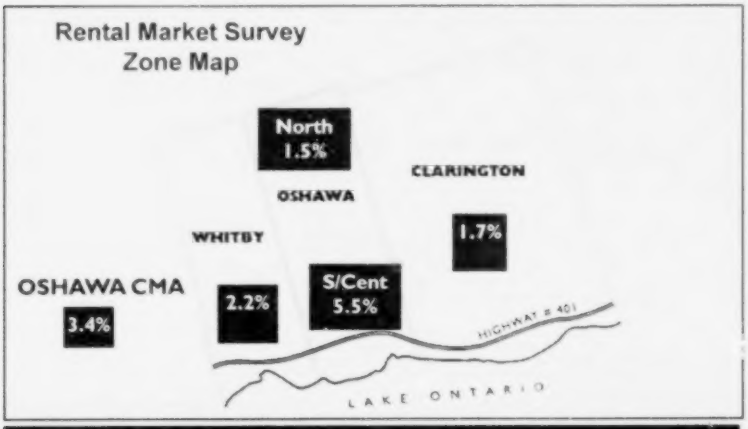
The vacancy rate in privately initiated rental apartment buildings with three or more units in the Oshawa CMA (Census Metropolitan Area) continued an upward trend started in 2002. The October 2004 vacancy rate increased to 3.4 per cent compared to 2.9 per cent in 2003 and 2.3 per cent in 2002 according to the Rental Market Survey conducted annually in October by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). All bedroom types, except one bedroom units, experienced higher vacancy rates this year.

Rent increases were subdued due to the softer demand for rental accommodation during the past two years. The average rent in two-bedroom units, the most populous type, went up marginally. Average rents in one-bedroom units remained virtually unchanged. Only bachelor and three plus bedroom units recorded average rent increases above the Tenant Protection

continued on page 2

IN THIS ISSUE

1 Oshawa CMA Vacancy Rate Higher again in 2004
2 Rental demand
2 Rent Range data
2 Highest vacancy rate, highest rent increase in South/ Central Oshawa
4 Economic factors
4 National Overview
4 Rental Market Outlook
5 Availability
6 Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type
6 Apartment Average Rents
6 Apartment Vacant and Total Universe
6 Apartment Vacancy Rates by Rent Range
7 Apartment Vacancy Rates by Year of Completion
7 Apartment Rents by Year of Completion
7 Apartment Vacancy Rates by Structure Size
7 Apartment Vacancy Rates by Structure Height
8 Methodology



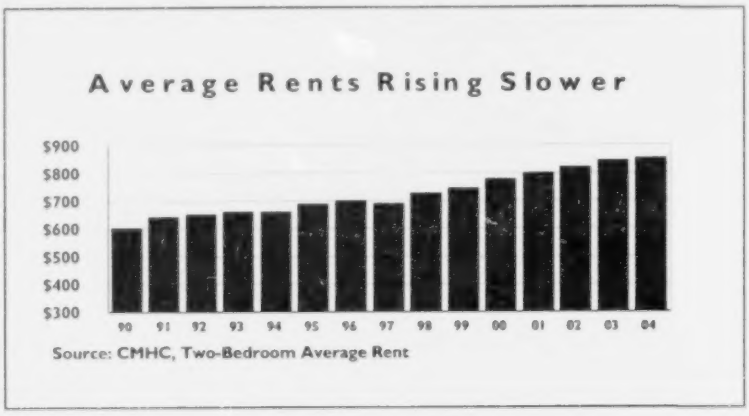
CMHC Ontario Business Centre, Market Analysis
Erica McLerie
Tel: (416) 218-3318 Fax: (416) 218-3314
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

105-02642/

Act's 2.9 per cent Rent Review Guideline for 2004. The Tenant Protection Act permits landlords to adjust rent to market levels on units that turnover, but keep occupied unit rent increases to the guideline. Above guideline increases are allowed due to significantly higher municpal taxes and utilities, major renovations or repairs, and added security services. The most popular two bedroom units saw a very marginal increase in average rents, but a higher than average increase in vacancy rates. Bachelor rents shot up close to triple the general rate of inflation. The resulting decrease in bachelor rental unit demand lifted the vacancy rate to a very high 4.2%. One bedroom unit rents remained essentially unchanged. Consequently, a reduction in one bedroom vacancy rates suggest that some bachelor renters found one bedroom units as affordable. The second largest rent increase was for three plus bedroom units, but vacancy rates for this bedroom type did not increase quite as much.



Rental demand softens

Several factors explain why the demand for rental has softened. Firstly, low mortgage rates and solid consumer confidence have allowed many renters to move into home ownership as first-time buyers. Existing home sales in the Oshawa CMA will reach record levels in 2004 reflecting softer demand for rental accommodation.

Secondly, first-time homeowners usually buy resale, but some renters purchase new homes from plans. Strong new home completions suggest that some of these renters should have moved into their new homes.

Thirdly, a decline in employment for those aged 15-24, the prime renters, will negatively impact rental demand.

Finally, more young people are bypassing rental to move directly into homeownership. According to 2001 Census data, approximately 47 per cent of young adults, aged 20-29, remained in their parental home.

Some factors will act to boost rental demand, for example student demand for rental accommodation and migration to the Oshawa CMA have mitigated the decline in rental demand. Renters have a very limited choice of new rental units as only eight conventional rental units were completed in the Oshawa CMA in the past year.

Weaker low end demand

The high vacancy rates in most price ranges indicates that renters have more available choice, and more bargaining power, whether it is a new renter looking for a first apartment, or an existing renter making a change. Landlords are faced with an increasing challenge in attracting and keeping tenants. Units priced below $600 recorded the highest vacancy rate, well above the Oshawa average. Many of

these are smaller units in older, less desirable buildings. Apartments priced above $1,000 had the lowest vacancy rate. There is limited choice for renters who demand rental accommodation in high-end buildings with more amenities.

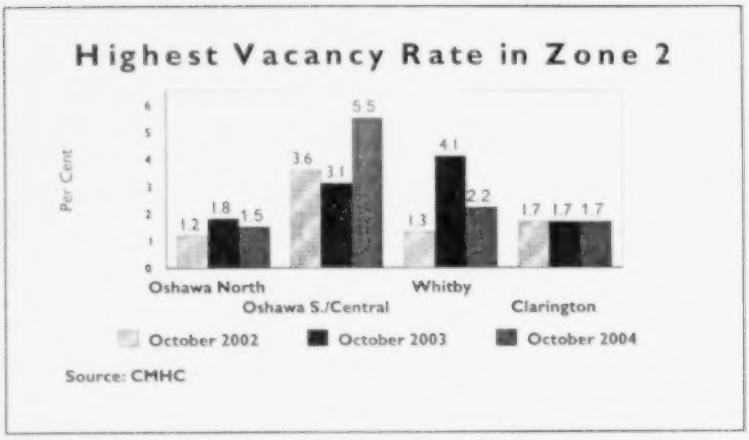
Except for bachelor units, first quintile rents had the highest increase of any quintiles. For all units types, rents increased at a rate higher that the general level of inflation. Vacancy rates tended to be higher in the lowest two quintiles in the Oshawa CMA. For the most populous two bedroom units, 80 per cent were rented above $775.

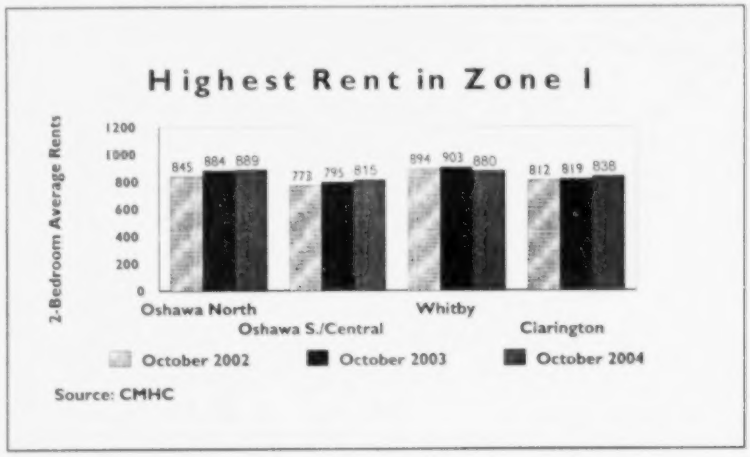
Sub-market differences

There are Sub-market differences in the vacancy rates and average rents in Oshawa.

The influx of students to the University of Ontario Institute of Technology (UOIT) and Durham College is keeping rental demand strong in North Oshawa (Zone 1). Vacancy rates for one bedroom and three plus bedroom units there were the lowest in the CMA. With most of the private rental stock in this area built after 1960, and demand for rental accommodation the strongest in the CMA, rents for two-bedroom units are the highest in the CMA. Although rental demand is high in North Oshawa, rent increases were limited by a high vacancy rate the previous year. Vacancy rates in 2003 were the highest since 1996.

The average vacancy rate in South/Central Oshawa jumped to a very high 5.5 per cent. After being the only area in the CMA to show a decline in vacancy rates in 2003, South/Central Oshawa (Zone 2) was the only area in the CMA to show an increase in vacancy rates in 2004. This area is an older, blue collar working class area, with the second lowest rents of any of the zones in the CMA. The move to homeownership in this area was slower to take hold as households required longer periods of time to save for a down payment. Many existing renters also took advantage of abundant rental choice in other areas of the CMA to move to larger units with more amenities. Also impacting the higher vacancy rate are the higher rents.





Landlords in South/Central Oshawa, after keeping their rents competitive to attract new tenants last year, increased their rents this year. South/Central Oshawa had the highest overall increase in average rents.

The high vacancy rate in Whitby in 2003 prompted many landlords to lower their rents this year to attract new tenants. The average rent for both one and two bedroom units slipped below levels charged last year and Whitby's vacancy rate dipped in 2004. Also lowering Whitby's vacancy rates is the fact that the move to homeownership has slowed in this area. Housing starts in Whitby this year have fallen below levels

seen in the past two years. The vacancy rate in the most popular two bedroom units fell to 1.9 per cent from 4.9 per cent in 2003.

Clarington's vacancy rate remained unchanged for the third consecutive year at 1.7 per cent. With the lowest number of rental units in the CMA, demand continues to remain high for rental accommodation in Clarington.

Vacancy rate data by age of structure suggests that the most popular dwellings in the CMA were in structures built between 1979 and 1984. Vacancy rate increases occurred in buildings of all ages, except those constructed between 1975 and 1984. Apartments completed between 1975 and 1984 had the lowest vacancy rate. The majority of these buildings are located in North Oshawa and Whitby. Vacancy rates were highest in buildings built between 1940 and 1959. Over 53 per cent of these units were located in South/Central Oshawa. For two bedroom units, the highest average rent was in buildings built between 1975 and 1984. Although age of structure and subsequent level of quality is relevant, the location of properties in determining vacancies and rent is also important.

Economic and demographic demand factors

Low mortgage rates encouraged movement to ownership. Throughout 2004 mortgage rates have remained close to historically low levels thereby making homeownership more affordable for many potential first-time buyers. These historically low mortgage rates will drive the resale market to new record levels in 2004. With the posted three year mortgage rate averaging 5.69 per cent in 2004, the monthly payment for the average resale home ($221,000) amortized over 25 years with a 25 per cent down payment would carry for $1,030. As many consumers can negotiate a discount, the monthly payment could be even lower.

A weaker job market weighed on rental demand. Between the October 2003 and October 2004 rental market surveys, total employment in the Oshawa CMA fell by 8,800 jobs. All age categories saw job losses. Both full-time and part-time employment numbers fell, but part-time workers were especially hard hit. For those aged 15-24, the primary renter aged households, employment numbers fell by 1,300.

The stronger than expected Canadian dollar has eroded the competitiveness of Oshawa's export-oriented industries. Employment in both trade and manufacturing has declined. Renter ages were particularly affected by job losses.

Migration to Oshawa added to renter demand. The most current tax filer data (2002/2003) revealed that net migration into the Oshawa CMA in 2003 jumped to 6,680. Although the majority of migrants who move to the Oshawa CMA enter the ownership market directly, there are some who rent for a period of time.

National Overview

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres rose to 2.7 per cent in October 2004 from 2.2 per cent a year ago. This is the third consecutive annual increase in the vacancy rate, but it remains below the 3.3 per cent average vacancy rate over the 1992 to 2003 period.

Apartment Vacancy Rates by Major Markets

Census Metropolitan Area (CMA)	2003	2004
Abbotsford	2.5	2.8
Calgary	4.4	4.3
Edmonton	3.4	5.3
Gatineau	1.2	2.1
Greater Sudbury	3.6	2.6
Halifax	2.3	2.9
Hamilton	3.0	3.4
Kingston	1.9	2.4
Kitchener	3.2	3.5
London	2.1	3.7
Montreal	1.0	1.5
Oshawa	2.9	3.4
Ottawa	2.9	3.9
Quebec	0.5	1.1
Regina	2.1	2.7
Saguenay	5.2	5.3
Saint John	5.2	5.8
Saskatoon	4.5	6.3
Sherbrooke	0.7	0.9
St. Catharines-Niagara	2.7	2.6
St. John's	2.0	3.1
Thunder Bay	3.3	5.0
Toronto	3.8	4.3
Trois-Rivieres	1.5	1.2
Vancouver	2.0	1.3
Victoria	1.1	0.6
Windsor	4.3	8.8
Winnipeg	1.3	1.1
CANADA	**2.2**	**2.7**

Vacancy rates were higher than one year ago in 21 of Canada's 28 major centres. Windsor (8.8 per cent), where rents are relatively high compared to the cost of ownership, had the highest vacancy rate, while Victoria (0.6 per cent), where developers are building condominiums rather than rental, had the lowest vacancy rate.

Average rents for two-bedroom apartments increased in all major centres, except Windsor where rents were unchanged.

Rental Market Outlook

In 2005, Oshawa's economy is expected to bounce back with a small increase in jobs, which will slightly boost household formation and the demand for rental accommodation.

Growing homeownership carrying costs will impede movement out of rental. Three year mortgage rates are expected to be in the 5.75-6.75 per cent range in 2005. Average resale prices are forecast to rise five per cent in 2005. For the average resale home, carrying costs are expected to rise by 13 per cent in 2005. They will be beyond the reach of some first-time buyers. Very little new supply of private rental apartments will be added to the universe in 2005.

Offsetting the positive demand factors is the strength of the new home construction market. Condominium apartments in Oshawa City and Clarington, slated to be completed in 2005, are especially attractive for first-time buyers.

The demand for rental accommodation is expected to improve marginally in 2005. The vacancy rate will slip to 3.2 per cent in October 2005, from 3.4 per cent this year.

Lingering affects of higher vacancy rates will keep rental increases to a minimun. Higher operating costs for landlords, will help to push the average two bedroom rent up by 1.5 per cent, the maximum allowable under the rent review guidelines. Average two bedroom rents will rise to $865 in October 2005, from $852 this year.

Private Apartments - Availability Rates by Zone and Bedroom Type (%)
Oshawa CMA

Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate
Zone 1	Oshawa (North)	3.6	5.7	1.4	2.4	1.7	2.1	0.0	0.6	1.5	2.1
Zone 2	Oshawa (S./Central)	6.9	6.9	4.5	5.7	6.0	6.9	4.7	5.2	5.5	6.4
Zones 1-2	Oshawa City	6.1	6.6	3.3	4.4	4.2	4.9	2.6	3.2	3.9	4.7
Zone 3	Whitby	**	**	2.9	4.3	1.9	3.5	**	**	2.2	4.0
Zone 4	Clarington	**	**	2.2	2.8	1.2	1.2	**	**	1.7	2.0
Zones 1-4	Oshawa CMA	4.2	6.6	3.1	4.3	3.6	4.4	2.5	3.7	3.4	4.4

New data: Availability rates

CMHC's 2004 Rental Market Survey collected a new type of rental data, availability rates. The availability rate not only includes vacant units, but also units for which the existing tenant has given, or has received, official notice to move out of the unit, and for which a new tenant has not signed a lease.

According to the 2004 Rental Market Survey, 4.4 per cent of private apartments are available for rent in the Oshawa CMA. The total availability rate is 100 basis points higher than the total vacancy rate. Availability rates give a slightly broader measure of trends in unoccupied supply in the short-term.

The availability rate is highest, and the gap between the availability rate and the vacancy rate is largest for bachelor units. Two factors, more choice in larger units and declining employment prospects for those aged 15-24, continue to push renters of bachelor units to make a move. More choice in the rental market and the lure of homeownership are factors which influence many households to make the switch out of their one, two, and three plus bedroom rental units.

The highest availability rate was observed in Zone 2, South/Central Oshawa, where the 2004 vacancy rate is the highest and where the largest increase compared to 2003 occurred. Renters continue to move out of rental accommodation in this area. However, the largest gap between the availability rate and the vacancy rate was observed in Zone 3, Whitby, where housing completions are the highest in the Oshawa CMA. Renters are moving out of their apartments and into homeownership.

Private Apartments - Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type (%) Oshawa CMA											
Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	Oshawa (North)	**	3.6	2.6	1.4	1.7	1.7	0.3	0.0	1.8	1.5
Zone 2	Oshawa (S./Central)	2.4	6.9	4.7	4.5	2.9	6.0	0.5	4.7	3.1	5.5
Zones 1-2	Oshawa City	2.4	6.1	3.8	3.3	2.4	4.2	0.4	2.6	2.6	3.9
Zone 3	Whitby	**	**	2.3	2.9	4.9	1.9	**	**	4.1	2.2
Zone 4	Clarington	**	**	1.2	2.2	2.2	1.2	**	**	1.7	1.7
Zones 1-4	Oshawa CMA	2.0	4.2	3.3	3.1	2.9	3.6	1.9	2.5	2.9	3.4

Private Apartments - Average Rents by Zone and Bedroom Type ($) Oshawa CMA											
Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	Oshawa (North)	**	635	779	796	884	889	**	997	861	869
Zone 2	Oshawa (S./Central)	563	581	692	706	795	816	874	938	766	783
Zones 1-2	Oshawa City	578	594	726	740	831	846	916	964	804	817
Zone 3	Whitby	**	**	825	787	903	879	**	**	884	849
Zone 4	Clarington	**	**	683	689	819	**	**	**	768	781
Zones 1-4	Oshawa CMA	581	611	752	750	845	852	944	973	820	823

Private Apartments - Vacant and Total Universe Oshawa CMA											
Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	Oshawa (North)	2	68	12	880	31	2,060	0	313	50	3,320
Zone 2	Oshawa (S./Central)	14	205	63	1,405	174	2,923	18	386	269	4,919
Zones 1-2	Oshawa City	17	273	75	2284	209	4983	18	699	319	8239
Zone 3	Whitby	**	**	26	907	26	1,333	**	**	57	2,614
Zone 4	Clarington	**	**	4	185	4	346	**	**	9	557
Zones 1-4	Oshawa CMA	17	398	105	3,376	239	6,662	25	974	386	11,410

Private Apartments - Average Vacancy Rates by Rent Range and Bedroom Type (%) Oshawa CMA										
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
< $600	1.3	6.3	2.1	6.9	**	**	N/U	**	1.7	7.1
$600 - $649	**	**	5.3	3.8	4.5	**	**	N/U	4.5	2.4
$650 - $699	**	**	5.8	3.1	1.3	1.2	**	**	4.1	2.9
$700 - $749	**	**	1.7	6.5	1.6	4.3	**	**	1.6	5.0
$750 - $799	N/U	**	4.1	2.4	3.4	2.3	**	**	3.5	2.2
$800 - $899	N/U	**	2.9	**	3.2	4.7	**	**	2.8	4.2
$900 - $999	N/U	N/U	**	**	3.9	3.7	4.4	**	3.7	3.5
Over $1000	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	2.1	1.8

Private Apartments - Vacancy Rates by Year of Completion and Bedroom Type (%) Oshawa CMA										
Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Pre 1940	**	**	4.2	2.9	**	4.4	**	**	2.7	3.4
1940 - 1959	**	**	7.8	5.1	3.6	5.3	**	**	4.5	5.3
1960 - 1974	2.4	2.9	3.4	3.9	2.8	3.9	0.5	3.3	2.7	3.8
1975 - 1984	**	**	3.4	0.8	4.6	2.5	**	1.7	4.3	1.8
1985 - 1994	**	**	1.6	4.4	1.0	2.9	**	**	1.1	3.7
After 1995	N/U	N/U	**	N/A	**	**	**	N/A	**	**
Total	2.0	4.2	3.3	3.1	2.9	3.6	1.9	2.5	2.9	3.4

Private Apartments - Average Rents by Year of Completion and Bedroom Type ($) Oshawa CMA										
Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Pre 1940	**	**	599	624	**	796	N/A	**	642	661
1940 - 1959	**	**	643	673	748	788	**	**	709	752
1960 - 1974	586	601	751	747	833	845	898	948	813	821
1975 - 1984	**	**	809	839	913	921	**	1030	893	895
1985 - 1994	**	**	722	689	838	823	**	**	806	779
After 1995	N/U	N/U	**	N/A	**	**	N/A	N/A	**	**
Total	581	611	752	750	845	852	944	973	820	823

Private Apartments - Average Vacancy Rate by Structure Size and Bedroom Type Oshawa CMA										
Structure Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 units	**	**	2.0	4.3	3.3	1.3	0.0	2.5	2.3	2.3
6 - 19 units	0.0	8.6	4.7	4.6	2.7	2.7	**	**	3.2	3.5
20 - 49 units	**	**	4.0	5.6	2.8	6.1	**	**	3.1	5.7
50 - 99 units	**	**	**	**	**	**	0.8	**	**	**
100+ units	**	**	**	1.1	3.6	4.2	2.9	2.7	3.4	3.0
Total	2.0	4.2	3.3	3.1	2.9	3.6	1.9	2.5	2.9	3.4

Private Apartments - Vacancy Rates by Structure Height and Bedroom Type (%) Oshawa CMA										
Number of Storeys	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1 - 4 Storeys	0.9	4.4	3.6	4.3	2.2	2.9	0.0	0.9	2.5	3.3
5 - 9 Storeys	**	**	3.0	3.0	2.7	5.9	0.4	4.0	2.5	4.7
10 + Storeys	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	2.0	4.2	3.3	3.1	2.9	3.6	1.9	2.5	2.9	3.4

***Sample size too small to be released*

SURVEY METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10 000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartments. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; OR the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is what the owner is asking for the unit.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

October 2004 Rental Market Survey Reports

Get the latest results from Canada's most comprehensive survey of rental markets.

Detailed reports with Tables.

Analysis and Forecasts are prepared for most of Canada's metropolitan markets.

Vacancy rates and Availability rates

Average rental rates by bedroom type

New rental supply/ Results by sub-market or Zone

Order your copy today by calling:

For Ontario Centres **1-800-493-0059**

For other Canadian Centres **1-613-748-2006**

© 2004 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analysis and opinions contained herein are based on sources which Canada Mortgage and Housing Corporation believes to be reliable. The information, analysis and opinions shall not be construed as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibility.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Oshawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2004

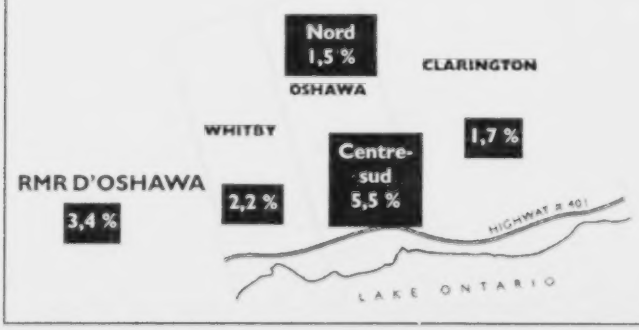
Hausse du taux d'inoccupation à Oshawa en 2004

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements offerts en location a augmenté. Cette hausse s'inscrit dans la tendance amorcée en 2002. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée tous les ans en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation est monté à 3,4 % en 2004; il s'établissait à 2,9 % en 2003 et à 2,3 % en 2002. Des augmentations ont été enregistrées dans toutes les catégories de logements, sauf celle des logements de une chambre.

Les hausses de loyer ont été modestes en raison du fléchissement de la demande de logements locatifs au cours des deux dernières années. Le loyer moyen des logements de deux chambres – type de logements le plus courant – n'a que légèrement progressé. Dans le cas des appartements de une chambre, le loyer est demeuré sensiblement le même. Seuls les studios et les logements de trois chambres ou plus ont affiché des hausses de loyer supérieures au taux légal établi conformément aux dispositions de la *Loi sur la protection des locataires*; ce taux était de 2,9 % en 2004. En vertu de cette loi, les propriétaires-bailleurs peuvent élever au niveau du marché le loyer des logements libérés, mais ils doivent se limiter au

Suite à la page 2

Enquête sur les logements locatifs
Carte des zones



SCHL, Centre d'affaires de l'Ontario, Analyse de marché
Erica McLerie
Tél. : (416) 218-3318 Téléc. : (416) 218-3314
Courriel : emclerie@cmhc-schl.gc.ca

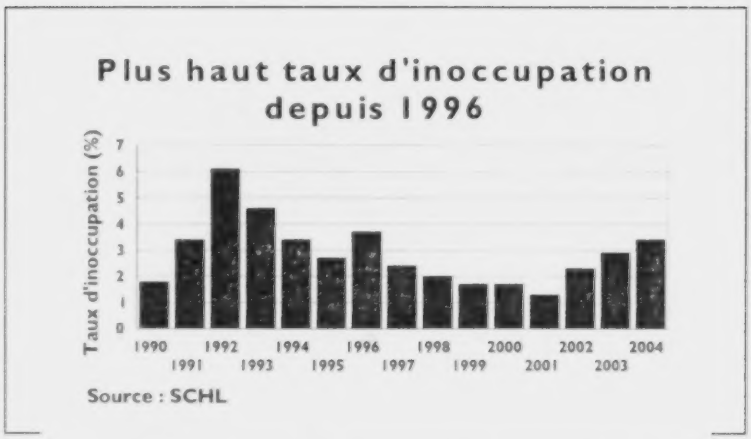
SOMMAIRE

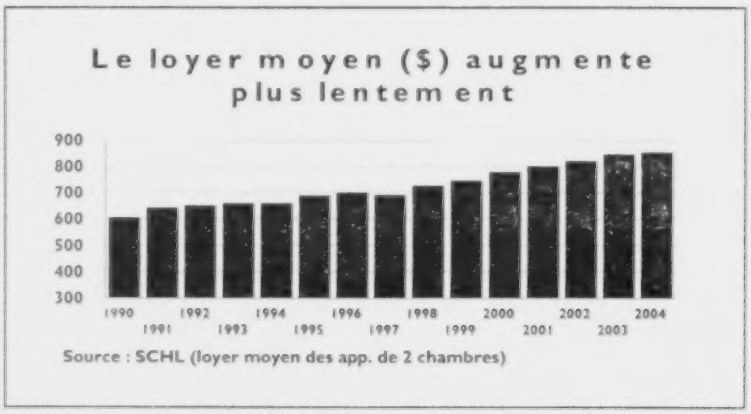
1 Hausse du taux d'inoccupation dans la RMR d'Oshawa en 2004
2 Demande de logements locatifs
2 Données sur les loyers
2 Centre-sud d'Oshawa : taux d'inoccupation le plus élevé et hausse des loyers la plus forte
4 Facteurs économiques
4 Aperçu national
4 Perspectives du marché locatif
5 Taux de disponibilité
6 Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres
6 Loyers moyens des appartements
6 Univers des appartements et nombre d'appartements vacants
6 Taux d'inoccupation des appartements selon la fourchette de loyers
7 Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement
7 Loyer des appartements selon l'année d'achèvement
7 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble
7 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble
8 Méthode d'enquête

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

taux légal dans le cas des logements occupés. Des augmentations supérieures au taux sont permises dans certaines circonstances : le locateur fait face à une augmentation extraordinaire de ses frais à l'égard des impôts municipaux ou des services d'utilité publique, il a fait des réparations ou des rénovations majeures, ou il a ajouté des services de sécurité au logement. Dans la catégorie des logements de deux chambres, qui sont les plus en demande, la progression du loyer moyen a été très modeste, mais l'augmentation du taux d'inoccupation a été supérieure à la moyenne. Dans le cas des studios, le loyer moyen a bondi, enregistrant une hausse près de trois fois supérieure au taux d'inflation global, ce qui a entraîné une baisse de la demande pour ce type de logements. Le taux d'inoccupation est donc monté à un niveau très élevé de 4,2 %. Le loyer moyen des logements de une chambre est demeuré pratiquement inchangé. Le recul du taux d'inoccupation de ces logements laisse supposer que certaines personnes qui occupaient un studio ont choisi de louer un appartement de une chambre, jugeant que le loyer était tout aussi abordable. La deuxième hausse de loyer en importance a été observée dans la catégorie des logements de trois chambres ou plus, l'augmentation du taux d'inoccupation de ces logements n'ayant pas été aussi forte.





Recul de la demande de logements locatifs

Plusieurs facteurs sont à l'origine du fléchissement de la demande de logements locatifs. En premier lieu, la faiblesse des taux hypothécaires et un niveau de confiance des consommateurs élevé ont incité bon nombre de locataires à accéder à la propriété. Les ventes de logements existants dans la RMR d'Oshawa atteindront des niveaux records en 2004, ce qui est conséquent avec le tassement de la demande de logements sur le marché locatif.

En deuxième lieu, les accédants à la propriété acquièrent habituellement un logement existant, mais certains achètent une propriété sur plan. Le nombre élevé d'achèvements laisse supposer que certains locataires accédant à la propriété auraient emménagé dans une habitation neuve.

En troisième lieu, la diminution de l'emploi dans le groupe des 15 à 24 ans, où l'on retrouve le plus grand pourcentage de locataires, a eu une incidence négative sur la demande de logements locatifs.

En dernier lieu, davantage de jeunes sautent l'étape de la location pour passer directement à l'achat d'une propriété. Selon les données du Recensement de 2001, environ 47 % des jeunes (de 20 à 29 ans) demeurent chez leurs parents.

Par contre, d'autres facteurs stimulent la demande de logements locatifs. C'est le cas notamment de la présence d'étudiants et de l'immigration dans la RMR, qui ont freiné le fléchissement de la demande pour ce type de logements. Le choix de logements locatifs neufs est restreint, puisque seulement huit logements locatifs traditionnels ont été achevés dans la RMR d'Oshawa au cours de l'année écoulée.

Repli de la demande de logements à loyer modeste

Les hauts taux d'inoccupation dans la plupart des fourchettes de loyers indiquent que les locataires ont davantage de choix, et un plus grand pouvoir de négociation, qu'il s'agisse de personnes à la recherche de leur premier logement locatif ou de personnes déjà locataires. Les propriétaires-bailleurs ont de plus en plus de difficultés à attirer des locataires et à les garder. Le taux d'inoccupation des logements dont le

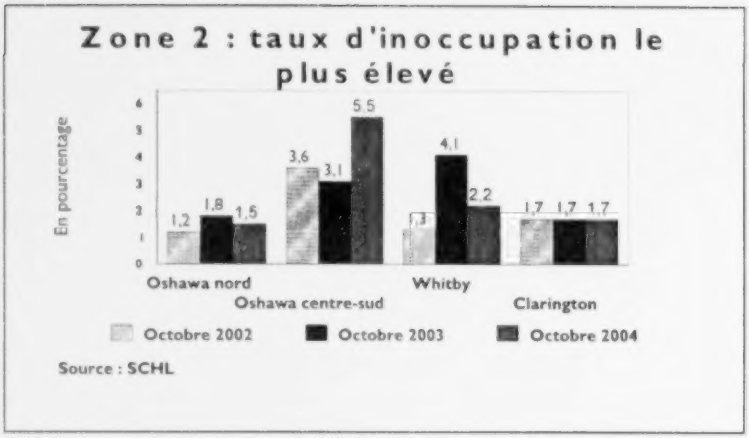
loyer est inférieur à 600 $ est le plus élevé, et il est de beaucoup supérieur à la moyenne calculée pour la RMR d'Oshawa. Bon nombre de ces logements sont des unités de petite superficie situées dans des immeubles anciens, qui sont moins recherchés. Les appartements dont le loyer est supérieur à 1 000 $ affichent le taux d'inoccupation le plus bas. Le choix de logements locatifs dans des immeubles haut de gamme offrant plus de commodités est limité.

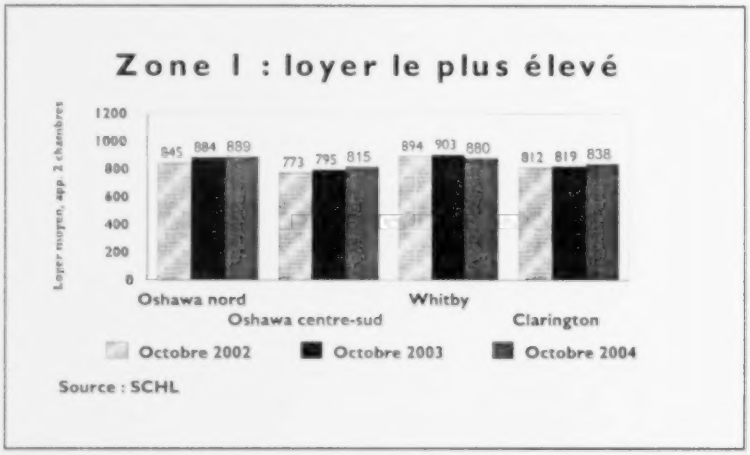
À l'exception des studios, ce sont les logements dont le loyer se retrouve dans le premier quantile qui ont connu la plus forte hausse de loyer. Dans toutes les catégories de logements, les loyers ont progressé plus rapidement que le taux d'inflation global. Dans la RMR, les taux d'inoccupation sont en général plus bas dans les deux quantiles inférieurs. Dans la catégorie des logements de deux chambres – la plus populaire –, 80 % des logements étaient loués plus de 775 $ par mois.

Différences entre les sous-marchés

Il existe des différences entre les sous-marchés de la RMR d'Oshawa pour ce qui est du taux d'inoccupation et du loyer moyen.

Dans la zone nord d'Oshawa (zone 1), la présence d'étudiants qui fréquentent l'Institut de technologie de l'Université de l'Ontario et le Collège Durham soutient la demande de logements locatifs à des niveaux élevés. Les taux d'inoccupation des logements de une chambre et des logements de trois chambres et plus y sont les plus bas de la RMR. Puisque la plupart des immeubles locatifs de cette zone ont été construits après 1960 et que la demande de logements locatifs y est la plus forte de la RMR, les loyers des appartements de deux chambres sont les plus élevés de la région. Toutefois, même si la demande sur le marché locatif de la zone nord est vive, la hausse des loyers a été limitée par le niveau élevé des taux d'inoccupation en 2003. En effet, l'an dernier, les taux d'inoccupation ont atteint un sommet inégalé depuis 1996.





Dans la zone centre-sud d'Oshawa (zone 2), le taux d'inoccupation a bondi pour atteindre un haut niveau de 5,5 %. Après avoir été la seule de la RMR à accuser un repli du taux d'inoccupation en 2003, la zone centre-sud d'Oshawa a été la seule à afficher une hausse en 2004. Cette zone englobe des quartiers ouvriers où les immeubles sont plus vieux qu'ailleurs, et elle occupe le deuxième rang pour ce qui est des loyers les plus bas de la RMR. L'accession à la propriété y a été plus lente que dans les autres zones, les ménages prenant plus de temps à amasser l'argent nécessaire à la mise de fonds. Profitant du vaste choix de logements locatifs dans d'autres zones de la RMR, bon nombre de locataires ont choisi d'emménager dans des logements plus grands offrant davantage de commodités. Les loyers élevés ont également une incidence sur la montée des taux d'inoccupation. Les propriétaires-bailleurs de la zone centre-sud d'Oshawa, après avoir offert des loyers concurrentiels en 2003 afin d'attirer de nouveaux locataires, ont augmenté le prix de location cette année. C'est dans cette zone que la hausse la plus marquée du loyer moyen a été enregistrée.

À Whitby, beaucoup de propriétaires-bailleurs, inquiets des hauts taux d'inoccupation, avaient réduit les loyers en 2003 afin d'attirer de nouveaux locataires. Les loyers moyens des logements de une chambre et des logements de deux chambres ont diminué pour s'établir à des niveaux inférieurs à ceux observés l'an dernier, et le taux d'inoccupation dans ce secteur a régressé en 2004. La

baisse du taux d'inoccupation à Whitby a également été renforcée par le repli de l'accession à la propriété dans cette zone. Cette année, les mises en chantier d'habitations ont été moins nombreuses qu'en 2003 et en 2002. Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres – les plus en demande – est passé de 4,9 %, en 2003, à 1,9 %, cette année.

À Clarington, le taux d'inoccupation est demeuré inchangé pour une troisième année de suite. Il s'établissait à 1,7 %. Puisque cette zone compte le plus faible nombre de logements locatifs de la RMR, la demande y est toujours ferme.

Les données sur le taux d'inoccupation selon l'âge de l'immeuble laissent supposer que les logements les plus populaires de la RMR sont ceux situés dans un immeuble achevé entre 1979 et 1984. Les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les catégories d'immeubles, sauf celle des immeubles construits entre 1975 et 1984. Les appartements achevés durant cette période sont ceux qui affichent le plus bas taux d'inoccupation. La majorité de ces immeubles sont situés dans la zone nord d'Oshawa et à Whitby. Les taux d'inoccupation les plus hauts ont été signalés dans les immeubles construits entre 1940 et 1959. Plus de 53 % logements bâtis à cette époque se retrouvent dans la zone centre-sud d'Oshawa. Le loyer moyen le plus élevé des logements de deux chambres a été enregistré dans les immeubles achevés entre 1975 et 1984. Bien que l'âge de l'immeuble et, par conséquent, la qualité des habitations qui s'y trouvent, entrent en jeu, l'emplacement des propriétés exerce également une influence sur les taux d'inoccupation et les loyers.

Facteurs économiques et démographiques influant sur la demande

Les bas taux hypothécaires ont encouragé l'accession à la propriété. Tout au long de 2004, ils sont demeurés près des creux historiques, rendant ainsi plus abordable l'acquisition d'une propriété par bon nombre d'accédants. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas feront en sorte que l'activité sur le marché de la revente inscrira un nouveau record en 2004. Le taux hypothécaire à trois ans s'est établi à 5,69 % en moyenne cette année; les mensualités associées au remboursement d'un prêt contracté pour l'achat d'une habitation existante de prix moyen (221 000 $), amorti sur 25 ans avec une mise de fonds de 25 %, se sont fixées à 1 030 $. Puisque bon nombre de consommateurs sont en mesure de négocier un rabais, les mensualités pourraient être encore plus basses.

La baisse de l'emploi a pesé sur la demande de logements locatifs. Entre l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2003 et celle réalisée en octobre 2004, on a dénombré au total 8 800 emplois de moins dans la RMR d'Oshawa. Tous les groupes d'âges ont accusé des pertes. Tant l'emploi à temps plein que l'emploi à temps partiel ont diminué, mais les travailleurs à temps partiel ont été plus durement touchés. Chez les 15 à 24 ans, groupe où les ménages sont les plus susceptibles de louer un logement, 1 300 pertes d'emploi ont été signalées.

L'appréciation plus forte que prévu du dollar canadien a nui à la compétitivité des secteurs axés sur l'exportation dans la RMR. L'emploi dans le commerce et la fabrication s'est dégradé. Les groupes d'âges les plus actifs sur le marché locatif ont été particulièrement atteints.

L'arrivée d'immigrants à Oshawa a contribué à augmenter la population de locataires. Les données les plus récentes fondées sur les déclarations de revenu, à savoir celles de 2002-2003, révèlent que le solde migratoire dans la RMR est monté à 6 680 en 2003. Même si la majorité des ménages qui immigrent dans la région achètent immédiatement un logement, certains sont locataires pendant un certain temps.

Taux d'inoccupation des appartements, grands marchés

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2003	2004
Abbotsford	2,5	2,8
Calgary	4,4	4,3
Edmonton	3,4	5,3
Gatineau	1,2	2,1
Grand Sudbury	3,6	2,6
Halifax	2,3	2,9
Hamilton	3,0	3,4
Kingston	1,9	2,4
Kitchener	3,2	3,5
London	2,1	3,7
Montréal	1,0	1,5
Oshawa	2,9	3,4
Ottawa	2,9	3,9
Québec	0,5	1,1
Regina	2,1	2,7
Saguenay	5,2	5,3
Saint John	5,2	5,8
Saskatoon	4,5	6,3
Sherbrooke	0,7	0,9
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6
St. John's	2,0	3,1
Thunder Bay	3,3	5,0
Toronto	3,8	4,3
Trois-Rivières	1,5	1,2
Vancouver	2,0	1,3
Victoria	1,1	0,6
Windsor	4,3	8,8
Winnipeg	1,3	1,1
CANADA	**2,2**	**2,7**

Aperçu national

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans 21 des 28 principaux centres du Canada. Le plus haut a été enregistré à Windsor (8,8 %), où les loyers sont relativement élevés en comparaison avec les frais de possession d'une habitation. Le plus bas a été observé à Victoria (0,6 %); dans ce centre, les promoteurs préfèrent construire des

copropriétés plutôt que des immeubles locatifs.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les principaux centres, sauf à Windsor, où il est resté inchangé.

Perspectives concernant le marché locatif

En 2005, on devrait observer une reprise de l'économie dans la RMR d'Oshawa. Cette expansion devrait s'accompagner d'une légère progression de l'emploi, ce qui donnera un certain élan à la formation de ménages et à la demande de logements locatifs.

La progression des frais de possession d'une habitation limitera l'accession à la propriété. Les taux hypothécaires à trois ans devraient se situer dans une fourchette comprise entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Le prix de revente moyen devrait s'alourdir de 5 % l'an prochain. Pour une habitation existante de prix moyen, les frais de possession devraient croître de 13 % en 2005; ils deviendront alors hors de la portée de certains accédants. Très peu de logements locatifs d'initiative privée s'ajouteront à l'univers en 2005.

La robustesse de la construction résidentielle neutralisera les effets positifs associés à la demande. En effet, des appartements en copropriété – type de logements particulièrement attrayant pour les accédants à la propriété – seront achevés et mis sur les marchés de la ville d'Oshawa et de Clarington en 2005.

La demande de logements locatifs devrait s'améliorer quelque peu en 2005. Le taux d'inoccupation diminuera, passant de 3,4 %, en octobre 2004, à 3,2 %, au même mois l'an prochain.

L'effet persistant des hausses des taux d'inoccupation limitera les augmentations de loyer. Les frais d'exploitation accrus que devront assumer les propriétaires-bailleurs contribueront à faire monter de 1,5 % le loyer moyen des logements de deux chambres, soit le taux légal maximum prévu. Le loyer moyen des appartements de deux chambres passera de 852 $, en octobre 2004, à 865 $, en octobre l'an prochain.

Taux d'inoccupation et de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Zone		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.
Zone 1	Oshawa (nord)	3,6	5,7	1,4	2,4	1,7	2,1	0,0	0,6	1,5	2,1
Zone 2	Oshawa (centre-sud)	6,9	6,9	4,5	5,7	6,0	6,9	4,7	5,2	5,5	6,4
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	6,1	6,6	3,3	4,4	4,2	4,9	2,6	3,2	3,9	4,7
Zone 3	Whitby	**	**	2,9	4,3	1,9	3,5	**	**	2,2	4,0
Zone 4	Clarington	**	**	2,2	2,8	1,2	1,2	**	**	1,7	2,0
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	4,2	6,6	3,1	4,3	3,6	4,4	2,5	3,7	3,4	4,4

Nouvelles données : taux de disponibilité

En 2004, la SCHL a recueilli de nouvelles données dans le cadre de L'Enquête sur les logements locatifs. Ces données ont permis d'obtenir un nouvel indicateur du marché locatif, à savoir le taux de disponibilité. Ce taux vise non seulement les logements inoccupés, mais également les logements disponibles, soit ceux pour lesquels le locataire actuel a donné, ou a reçu, un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre bail n'a été signé.

Selon les données de l'Enquête menée en 2004, 4,4 % des appartements d'initiative privée de la RMR d'Oshawa étaient disponibles. Le taux de disponibilité global est de 100 points de base supérieur au taux d'inoccupation global. Le taux de disponibilité permet de brosser un tableau légèrement plus complet des tendances à court terme de l'offre de logements vacants.

Le taux de disponibilité le plus élevé, et l'écart avec le taux d'inoccupation le plus grand, sont enregistrés dans la catégorie des studios. Deux facteurs entrent en jeu : le choix est plus vaste dans les autres catégories de logements et les perspectives d'emploi chez les 15 à 24 ans, qui continuent d'inciter les locataires de studios à déménager. La diversification des possibilités offertes sur le marché locatif et l'attrait de l'accession à la propriété incitent bon nombre de ménages à quitter leur appartement locatif de une, de deux ou de trois chambres et plus.

Le taux de disponibilité le plus haut a été observé dans la zone 2 (centre-sud d'Oshawa), celle où le taux d'inoccupation est également le plus élevé et où la hausse la plus marquée par rapport à 2003 a été signalée. Les ménages continuent à délaisser le marché locatif dans cette zone. Toutefois, l'écart le plus grand entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation a été enregistré dans la zone 3, Whitby, où les achèvements d'habitations sont les plus nombreux dans la RMR. Cela s'explique par l'accession à la propriété chez les locataires.

copropriétés plutôt que des immeubles locatifs.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les principaux centres, sauf à Windsor, où il est resté inchangé.

Perspectives concernant le marché locatif

En 2005, on devrait observer une reprise de l'économie dans la RMR d'Oshawa. Cette expansion devrait s'accompagner d'une légère progression de l'emploi, ce qui donnera un certain élan à la formation de ménages et à la demande de logements locatifs.

La progression des frais de possession d'une habitation limitera l'accession à la propriété. Les taux hypothécaires à trois ans devraient se situer dans une fourchette comprise entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Le prix de revente moyen devrait s'alourdir de 5 % l'an prochain. Pour une habitation existante de prix moyen, les frais de possession devraient croître de 13 % en 2005; ils deviendront alors hors de la portée de certains accédants. Très peu de logements locatifs d'initiative privée s'ajouteront à l'univers en 2005.

La robustesse de la construction résidentielle neutralisera les effets positifs associés à la demande. En effet, des appartements en copropriété – type de logements particulièrement attrayant pour les accédants à la propriété – seront achevés et mis sur les marchés de la ville d'Oshawa et de Clarington en 2005.

La demande de logements locatifs devrait s'améliorer quelque peu en 2005. Le taux d'inoccupation diminuera, passant de 3,4 %, en octobre 2004, à 3,2 %, au même mois l'an prochain.

L'effet persistant des hausses des taux d'inoccupation limitera les augmentations de loyer. Les frais d'exploitation accrus que devront assumer les propriétaires-bailleurs contribueront à faire monter de 1,5 % le loyer moyen des logements de deux chambres, soit le taux légal maximum prévu. Le loyer moyen des appartements de deux chambres passera de 852 $, en octobre 2004, à 865 $, en octobre l'an prochain.

Taux d'inoccupation et de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Zone		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.
Zone 1	Oshawa (nord)	3,6	5,7	1,4	2,4	1,7	2,1	0,0	0,6	1,5	2,1
Zone 2	Oshawa (centre-sud)	6,9	6,9	4,5	5,7	6,0	6,9	4,7	5,2	5,5	6,4
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	6,1	6,6	3,3	4,4	4,2	4,9	2,6	3,2	3,9	4,7
Zone 3	Whitby	**	**	2,9	4,3	1,9	3,5	**	**	2,2	4,0
Zone 4	Clarington	**	**	2,2	2,8	1,2	1,2	**	**	1,7	2,0
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	4,2	6,6	3,1	4,3	3,6	4,4	2,5	3,7	3,4	4,4

Nouvelles données : taux de disponibilité

En 2004, la SCHL a recueilli de nouvelles données dans le cadre de L'Enquête sur les logements locatifs. Ces données ont permis d'obtenir un nouvel indicateur du marché locatif, à savoir le taux de disponibilité. Ce taux vise non seulement les logements inoccupés, mais également les logements disponibles, soit ceux pour lesquels le locataire actuel a donné, ou a reçu, un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre bail n'a été signé.

Selon les données de l'Enquête menée en 2004, 4,4 % des appartements d'initiative privée de la RMR d'Oshawa étaient disponibles. Le taux de disponibilité global est de 100 points de base supérieur au taux d'inoccupation global. Le taux de disponibilité permet de brosser un tableau légèrement plus complet des tendances à court terme de l'offre de logements vacants.

Le taux de disponibilité le plus élevé, et l'écart avec le taux d'inoccupation le plus grand, sont enregistrés dans la catégorie des studios. Deux facteurs entrent en jeu : le choix est plus vaste dans les autres catégories de logements et les perspectives d'emploi chez les 15 à 24 ans, qui continuent d'inciter les locataires de studios à déménager. La diversification des possibilités offertes sur le marché locatif et l'attrait de l'accession à la propriété incitent bon nombre de ménages à quitter leur appartement locatif de une, de deux ou de trois chambres et plus.

Le taux de disponibilité le plus haut a été observé dans la zone 2 (centre-sud d'Oshawa), celle où le taux d'inoccupation est également le plus élevé et où la hausse la plus marquée par rapport à 2003 a été signalée. Les ménages continuent à délaisser le marché locatif dans cette zone. Toutefois, l'écart le plus grand entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation a été enregistré dans la zone 3, Whitby, où les achèvements d'habitations sont les plus nombreux dans la RMR. Cela s'explique par l'accession à la propriété chez les locataires.

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Zone		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	Oshawa (nord)	**	3,6	2,6	1,4	1,7	1,7	0,3	0,0	1,8	1,5
Zone 2	Oshawa (centre-sud)	2,4	6,9	4,7	4,5	2,9	6,0	0,5	4,7	3,1	5,5
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	2,4	6,1	3,8	3,3	2,4	4,2	0,4	2,6	2,6	3,9
Zone 3	Whitby	**	**	2,3	2,9	4,9	1,9	**	**	4,1	2,2
Zone 4	Clarington	**	**	1,2	2,2	2,2	1,2	**	**	1,7	1,7
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Zone		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	Oshawa (nord)	**	635	779	796	884	889	**	997	861	869
Zone 2	Oshawa (centre-sud)	563	581	692	706	795	816	874	938	766	783
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	578	594	726	740	831	846	916	964	804	817
Zone 3	Whitby	**	**	825	787	903	879	**	**	884	849
Zone 4	Clarington	**	**	683	689	819	**	**	**	768	781
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	581	611	752	750	845	852	944	973	820	823

Nombre total d'appartements d'initiative privée (univers) et nombre d'appartements vacants
RMR d'Oshawa

Zone		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	Oshawa (nord)	**	**	12	880	35	2 060	0	313	50	3 320
Zone 2	Oshawa (centre-sud)	14	205	63	1 405	174	2 923	18	386	269	4 919
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	16	273	75	2284	209	4983	18	699	319	8239
Zone 3	Whitby	**	**	26	907	26	1 333	**	**	57	2 614
Zone 4	Clarington	**	**	4	185	4	346	**	**	9	557
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	17	398	105	3 376	239	6 662	25	974	386	11 410

Taux d'inoccupation (%) moyen des appartements d'initiative privée, selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Moins de 600 $	1,3	6,3	2,1	6,9	**	**	A.A.U.	**	1,7	7,1
De 600 à 649 $	**	**	5,3	3,8	4,5	**	**	A.A.U.	4,5	2,4
De 650 à 699 $	**	**	5,8	3,1	1,3	1,2	**	**	4,1	2,9
De 700 à 749 $	**	**	1,7	6,5	1,6	4,3	**	**	1,6	5,0
De 750 à 799 $	A.A.U.	**	4,1	2,4	3,4	2,3	**	**	3,5	2,2
De 800 à 899 $	A.A.U.	**	2,9	**	3,2	4,7	**	**	2,8	4,2
De 900 à 999 $	A.A.U.	A.A.U.	**	**	3,9	3,7	4,4	**	3,7	3,5
1 000 $ et plus	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	2,1	1,8

***Données non diffusées en raison de l'étroitesse de l'échantillon*

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Année d'achèvement de l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	**	4,2	2,9	**	4,4	**	**	2,7	3,4
1940 - 1959	**	**	7,8	5,1	3,6	5,3	**	**	4,5	5,3
1960 - 1974	2,4	2,9	3,4	3,9	2,8	3,9	0,5	3,3	2,7	3,8
1975 - 1984	**	**	3,4	0,8	4,6	2,5	**	1,7	4,3	1,8
1985 - 1994	**	**	1,6	4,4	1,0	2,9	**	**	1,1	3,7
1995 ou après	A.A.U.	A.A.U.	**	S.O.	**	**	**	S.O.	**	**
Toutes années confondues	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée, selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Année d'achèvement de l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	**	599	624	**	796	S.O.	**	642	661
1940 - 1959	**	**	643	673	748	788	**	**	709	752
1960 - 1974	586	601	751	747	833	845	898	948	813	821
1975 - 1984	**	**	809	839	913	921	**	1030	893	895
1985 - 1994	**	**	722	689	838	823	**	**	806	779
1995 ou après	A.A.U.	A.A.U.	**	S.O.	**	**	S.O.	S.O.	**	**
Toutes années confondues	581	611	752	750	845	852	944	973	820	823

Taux d'inoccupation (%) moyen des appartements d'initiative privée, selon le nombre d'appartements et de chambres
RMR d'Oshawa

Nbre d'appartements dans l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 appartements	**	**	2,0	4,3	3,3	1,3	0,0	2,5	2,3	2,3
De 6 à 19 appartements	0,0	8,6	4,7	4,6	2,7	2,7	**	**	3,2	3,5
De 20 à 49 appartements	**	**	4,0	5,6	2,8	6,1	**	**	3,1	5,7
De 50 à 99 appartements	**	**	**	**	**	**	0,8	**	**	**
100 appartements et plus	**	**	**	1,1	3,6	4,2	2,9	2,7	3,4	3,0
Toutes tailles confondues	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon le nombre d'étages et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Nbre d'étages dans l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1 à 4 étages	0,9	4,4	3,6	4,3	2,2	2,9	0,0	0,9	2,5	3,3
De 5 à 9 étages	**	**	3,0	3,0	2,7	5,9	0,4	4,0	2,5	4,7
10 étages et plus	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous étages confondus	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Zone		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	Oshawa (nord)	**	3,6	2,6	1,4	1,7	1,7	0,3	0,0	1,8	1,5
Zone 2	Oshawa (centre-sud)	2,4	6,9	4,7	4,5	2,9	6,0	0,5	4,7	3,1	5,5
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	2,4	6,1	3,8	3,3	2,4	4,2	0,4	2,6	2,6	3,9
Zone 3	Whitby	**	**	2,3	2,9	4,9	1,9	**	**	4,1	2,2
Zone 4	Clarington	**	**	1,2	2,2	2,2	1,2	**	**	1,7	1,7
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Zone		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	Oshawa (nord)	**	635	779	796	884	889	**	997	861	869
Zone 2	Oshawa (centre-sud)	563	581	692	706	795	816	874	938	766	783
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	578	594	726	740	831	846	916	964	804	817
Zone 3	Whitby	**	**	825	787	903	879	**	**	884	849
Zone 4	Clarington	**	**	683	689	819	**	**	**	768	781
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	581	611	752	750	845	852	944	973	820	823

Nombre total d'appartements d'initiative privée (univers) et nombre d'appartements vacants
RMR d'Oshawa

Zone		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	Oshawa (nord)	**	**	12	880	35	2 060	0	313	50	3 320
Zone 2	Oshawa (centre-sud)	14	205	63	1 405	174	2 923	18	386	269	4 919
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	16	273	75	2284	209	4983	18	699	319	8239
Zone 3	Whitby	**	**	26	907	26	1 333	**	**	57	2 614
Zone 4	Clarington	**	**	4	185	4	346	**	**	9	557
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	17	398	105	3 376	239	6 662	25	974	386	11 410

Taux d'inoccupation (%) moyen des appartements d'initiative privée, selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Moins de 600 $	1,3	6,3	2,1	6,9	**	**	A.A.U.	**	1,7	7,1
De 600 à 649 $	**	**	5,3	3,8	4,5	**	**	A.A.U.	4,5	2,4
De 650 à 699 $	**	**	5,8	3,1	1,3	1,2	**	**	4,1	2,9
De 700 à 749 $	**	**	1,7	6,5	1,6	4,3	**	**	1,6	5,0
De 750 à 799 $	A.A.U.	**	4,1	2,4	3,4	2,3	**	**	3,5	2,2
De 800 à 899 $	A.A.U.	**	2,9	**	3,2	4,7	**	**	2,8	4,2
De 900 à 999 $	A.A.U.	A.A.U.	**	**	3,9	3,7	4,4	**	3,7	3,5
1 000 $ et plus	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	2,1	1,8

**Données non diffusées en raison de l'étroitesse de l'échantillon

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Année d'achèvement de l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	**	4,2	2,9	**	4,4	**	**	2,7	3,4
1940 - 1959	**	**	7,8	5,1	3,6	5,3	**	**	4,5	5,3
1960 - 1974	2,4	2,9	3,4	3,9	2,8	3,9	0,5	3,3	2,7	3,8
1975 - 1984	**	**	3,4	0,8	4,6	2,5	**	1,7	4,3	1,8
1985 - 1994	**	**	1,6	4,4	1,0	2,9	**	**	1,1	3,7
1995 ou après	A.A.U.	A.A.U.	**	S.O.	**	**	**	S.O.	**	**
Toutes années confondues	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée, selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Année d'achèvement de l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	**	599	624	**	796	S.O.	**	642	661
1940 - 1959	**	**	643	673	748	788	**	**	709	752
1960 - 1974	586	601	751	747	833	845	898	948	813	821
1975 - 1984	**	**	809	839	913	921	**	1030	893	895
1985 - 1994	**	**	722	689	838	823	**	**	806	779
1995 ou après	A.A.U.	A.A.U.	**	S.O.	**	**	S.O.	S.O.	**	**
Toutes années confondues	581	611	752	750	845	852	944	973	820	823

Taux d'inoccupation (%) moyen des appartements d'initiative privée, selon le nombre d'appartements et de chambres
RMR d'Oshawa

Nbre d'appartements dans l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 appartements	**	**	2,0	4,3	3,3	1,3	0,0	2,5	2,3	2,3
De 6 à 19 appartements	0,0	8,6	4,7	4,6	2,7	2,7	**	**	3,2	3,5
De 20 à 49 appartements	**	**	4,0	5,6	2,8	6,1	**	**	3,1	5,7
De 50 à 99 appartements	**	**	**	**	**	**	0,8	**	**	**
100 appartements et plus	**	**	**	1,1	3,6	4,2	2,9	2,7	3,4	3,0
Toutes tailles confondues	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon le nombre d'étages et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Nbre d'étages dans l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1 à 4 étages	0,9	4,4	3,6	4,3	2,2	2,9	0,0	0,9	2,5	3,3
De 5 à 9 étages	**	**	3,0	3,0	2,7	5,9	0,4	4,0	2,5	4,7
10 étages et plus	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous étages confondus	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Rapports de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2004

Obtenez les plus récents résultats de l'enquête la plus complète qui soit au Canada concernant le marché locatif. Des rapports détaillés présentant tableaux, analyses et prévisions sont produits pour la plupart des régions métropolitaines du pays.

Taux d'inoccupation et taux de disponibilité

Loyers moyens des logements locatifs selon le nombre de chambres

Offre de logements locatifs neufs/Résultats selon le sous-marché ou la zone

Commandez-en un exemplaire dès aujourd'hui!

Centres de l'Ontario : **1 800 493-0059**

Autres centres du Canada : **1 613 748-2006**

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.